

株 主 各 位

第27回定時株主総会招集のご通知に際しての インターネット開示事項

- ・ 連結注記表 1ページ
- ・ 個別注記表 15ページ

上記の事項につきましては、法令および当社定款第14条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト (<https://www.intellex.co.jp/company/ir/>) に掲載することにより開示しております。

株式会社インテリックス

連結注記表

【連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記】

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の状況

- | | |
|------------|---|
| ① 連結子会社の数 | 8社 |
| ② 連結子会社の名称 | (株) インテリックス空間設計
(株) インテリックス住宅販売
(株) インテリックスプロパティ
(株) 再生住宅流通機構
(株) Intellex Funding
(株) FLIE
(株) TEI Japan
(株) リコシス |

(株) インテリックス信用保証は、2022年5月1日に(株) 再生住宅流通機構に社名を変更し、事業活動を再開したため、重要な子会社に含めて記載しております。なお、2022年6月17日に株式会社再生住宅パートナーに社名を変更しております。

(株) インテリックスTEIは、2022年4月1日に(株) TEI Japanに社名を変更しております。

上記のうち、(株) リコシスについては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社はありません。

(3) 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社に関する注記」に記載しております。

2. 持分法適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は連結会計年度末日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）を採用しております。

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

② デリバティブ	匿名組合への出資については、匿名組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、組合決算の持ち分相当額を純額方式により当連結会計年度の損益として計上しております。 時価法を採用しております。
③ 棚卸資産 販売用不動産	個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。
仕掛販売用不動産	個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	
① 有形固定資産（リース資産を除く）	1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法、その他は定率法によっております。
② リース資産	リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。
③ 無形固定資産	自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。
④ 長期前払費用	均等償却によっております。
(3) 重要な引当金の計上基準	
① 貸倒引当金	債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
② アフターサービス保証引当金	アフターサービス保証工事費の支出に備えるため、過去の実績を基礎として見積算出額を計上しております。
(4) 重要な収益及び費用の計上基準	「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。顧客との契約から生じる収益に関わるリノベーション事業

は、主に中古マンションを仕入れ、リノベーションし商品価値を高めて販売する事業であり、又ソリューション事業は、主に収益不動産の売買を行っております。当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

5. その他連結計算書類の作成のための重要な事項

(1) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。

なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金

③ ヘッジ方針

当社の社内規程に基づき、個別案件ごとにヘッジ対象を明確にし、当該ヘッジ対象の金利変動リスクをヘッジすることを目的として実施することとしております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判定しております。

ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

(2) 消費税等の会計処理方法

控除対象外消費税等のうち固定資産に係る部分は投資その他の資産の「その他」に計上し（5年償却）、それ以外は全額発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

(会計方針の変更に関する注記)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場

合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」に表示していた「前受金」は、当連結会計年度より「契約負債」に含めて表示することいたしました。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、当連結会計年度に与える影響はありません。

また、「金融商品に関する注記」において、金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこといたしました。

(表示方法の変更に関する注記)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「匿名組合投資利益」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。

なお、前連結会計年度の「匿名組合投資利益」は10百万円であります。

(会計上の見積りに関する注記)

1. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	13,027,914千円
仕掛販売用不動産	6,741,803千円
売上原価(棚卸評価損)	84,803千円

(2) 識別した項目に関わる重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、個別法における原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)による評価を行っています。収益性の低下により販売予定価格が下落した場合は、当該販売予定価格から見積販売直接経費を控除した価額を貸借対照表価額とし、差額を棚卸評価損として計上しております。

②主要な仮定

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価において重要な仮定は販売予定価格であり、一部の施設については、社外の不動産鑑定士の評価を利用しております。ただし、第三者からの取得や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

販売予定価格は、市況の変化、金利動向等により事業計画が計画通り進捗しないリスク等により、翌連結会計年度の連結計算書類に影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

有形固定資産	13,848,644千円
無形固定資産	555,457千円
減損損失	21,149千円

(2) 識別した項目に関わる重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法

固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失額を控除した価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は資産又は資産グループにおいて、営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス（賃貸事業は賃貸損益、宿泊事業は売上損益）、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上します。宿泊施設等の一部において減損の兆候があると判断しましたが、当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローがその帳簿価額を上回っており、減損損失は認識していません。無形固定資産として不特法商品等をWEB上で販売するシステム「X-Crowd」について、当該サービス廃止を決議したことで使用が継続できない状況となったことに伴い、減損損失を計上しております。

②主要な仮定

減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける重要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュフロー、正味売却価額の算定に用いる不動産鑑定評価額及び類似資産の市場価値であります。なお、宿泊施設の事業計画における主要な仮定は新型コロナウイルス感染症の収束シナリオを含む客室平均単価、客室稼働率です。新型コロナウイルス感染症の今後の展開を正確に予測することは困難ではありますが、ワクチン接種の普及拡大等により一定期間後に収束するとの仮定のもと、今後の業績に与える影響は限定的と想定し、会計上の見積りを行っております。

③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

将来の市況悪化等により事業計画が修正される等主要な仮定に変動が生じた場合、翌連結会計年度の連結計算書類に影響を与える可能性があります。

(追加情報)

(譲渡制限付株式報酬制度としての自己株式の処分)

当社は、2021年9月9日開催の取締役会において決議しました譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関し、2021年10月1日に手続きが完了いたしました。

自己株式処分の概要

(1) 処 分 期 日	2021年10月1日
(2) 処分する株式の種類 及 び 数	当社普通株式 93,200株
(3) 処 分 価 額	1株につき769円
(4) 処 分 総 額	71,670,800円
(5) 処分先及びその人数並 び に 処 分 株 式 の 数	当社業務執行取締役 4名 37,500株 当社執行役員 5名 8,000株 当社従業員 31名 30,000株 子会社業務執行取締役 3名 4,500株 子会社従業員 14名 13,200株

(新型コロナウイルス感染拡大の影響による会計上の見積りについて)

当社グループでは、新型コロナウイルス感染症の今後の展開を正確に予測することは困難ですが、ワクチン接種の普及拡大等により一定期間後に収束するとの仮定のもと、今後の業績に与える影響は限定的と想定し、棚卸資産の評価や固定資産の減損損失の判定など、会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響や仮定設定は不確定要素が多く、今後の状況によっては、見積りと異なる可能性があります。

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (2022年5月31日)
建物及び構築物	809,993千円
土地	2,002,506
計	2,812,500

(リースバック物件の流動化)

(1) 特別目的会社の概要及び特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、資金調達先の多様化を図るため、不動産の流動化を行っております。

流動化におきましては、当社が不動産（信託受益権等）を特別目的会社（合同会社）に譲渡し、特別目的会社が当該不動産を裏付けとして借入等によって調達した資金を売却代金として受領しております。

特別目的会社に対しては、匿名組合契約を締結し、当該契約に基づき出資を実施しております。なお、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

	当連結会計年度 (2022年5月31日)
特別目的会社数	3社
直近の決算日における資産総額（単純合算）	4,274,078千円
負債総額（単純合算）	3,718,240千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

(単位：千円)

	取引金額	主な損益	
		項目	金額
匿名組合出資金	315,700	匿名組合投資損益	45,563
不動産譲渡高（注1）	4,438,786	売上高	4,438,786

(注1) 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は連結損益計算書上の売上高で計上されております。

(注2) 当社の連結子会社である(株)インテリックスプロパティは、特別目的会社に譲渡した物件の管理業務を受託しております。なお、金額については、重要性が乏しいため記載を省略しております。

【連結貸借対照表に関する注記】

1. 担保に提供している資産と債務の金額

資産の内容	資産の金額
販売用不動産	7,462,916千円
仕掛販売用不動産	1,569,959千円
建物及び構築物	3,753,951千円
土地	7,843,115千円
借地権	464,906千円
建設仮勘定	9,130千円
計	21,103,980千円

債務の内容	債務の金額
短期借入金	4,016,740千円
1年内返済予定の長期借入金	3,175,295千円
長期借入金	7,501,988千円
計	14,694,024千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 1,212,218千円
3. 期末時点において賃貸中の販売用不動産 6,963,662千円

【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

1. 当連結会計年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式	8,932,100株
自己株式	274,009株

2. 配当に関する事項

(1)配当金支払額

決議	2021年7月13日取締役会
株式の種類	普通株式
配当金の総額	205,710千円
1株当たり配当額	24円
基準日	2021年5月31日
効力発生日	2021年8月11日

決議	2022年1月13日取締役会
株式の種類	普通株式
配当金の総額	112,621千円
1株当たり配当額	13円
基準日	2021年11月30日
効力発生日	2022年2月10日

(2)基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	2022年7月14日取締役会
株式の種類	普通株式
配当金の総額	112,555千円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	13円
基準日	2022年5月31日
効力発生日	2022年8月12日

3. 当連結会計年度の末日における新株予約権（権利行使期間が到来しているもの）の目的となる株式の数
- | | |
|------|----|
| 普通株式 | 一株 |
|------|----|

【金融商品に関する注記】

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

当社グループは、営業活動に必要な資金を、主に金融機関等からの借入により調達しております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用しており、また、デリバティブ取引は主に金利変動リスクヘッジ目的での利用に限定し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2)金融商品の内容及びリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、当社グループの社内管理規程に従い、担当部署であるアセット事業部、リースバック事業部及び㈱インテリックス空間設計において入金管理、遅延状況の把握を行い、リスク低減を図っております。

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価の把握を行っております。

営業債務である買掛金は、すべて1年以内の支払期日であります。

借入金、社債は主に営業活動に係る資金調達を目的としたものであり、流動性リスクが存在しますが、当社グループは、担当部署である財務部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

また、借入金のうち長期借入金の一部は変動金利による資金調達であり、金利の変動リスクに晒されておりますが、一部の長期借入金の金利変動リスクに対して金利スワップを実施して支払利息の固定化を実施しております。

デリバティブ取引については、当社の社内管理規程に従い、主に金利変動のリスク軽減のため、信用力の高い金融機関との取引を行うこととしております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

(単位：千円)

	連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(1)投資有価証券	188,128	188,128	－
資産計	188,128	188,128	－
(2)長期借入金（1年以内に返済 予定のものを含む。）	13,635,641	13,636,648	1,007
負債計	13,635,641	13,636,648	1,007

(注1)現金及び預金、短期借入金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(注2)以下の金融商品は、市場価格がないことから、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

区 分	連結貸借対照表計上額
非上場株式	1,076
匿名組合出資金	371,467

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

- (1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品
当連結会計年度（自 2021年6月1日 至 2022年5月31日）

(単位：千円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	113,010	－	－	113,010
資産計	113,010	－	－	113,010

- (2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
当連結会計年度（自 2021年6月1日 至 2022年5月31日）

(単位：千円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	－	13,636,648	－	13,636,648
負債計	－	13,636,648	－	13,636,648

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は取引所の市場価格を用いて評価しており、レベル1の時価に分類しております。

長期借入金（1年内返済予定を含む）

これらの時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

【賃貸等不動産に関する注記】

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社では、東京都その他の地域において、オフィスビル及び住宅等の賃貸用不動産を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価等に関する事項

(単位：千円)

連結貸借対照表計上額	時 価
8,726,025	10,142,603

(注) 1.連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2.当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づいております。

ただし、第三者からの取得や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

また、当連結会計年度に取得したのものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

【収益認識に関する注記】

1. 顧客との契約から生ずる収益を分析した情報

当連結会計年度（自 2021年6月1日 至 2022年5月31日）

(単位：千円)

	リノベーション 事業分野	ソリューション 事業分野	合計
物件売却収入	26,129,807	2,642,008	28,967,994
その他	1,535,928	240,397	1,580,146
顧客との契約から生ずる収益	27,665,736	2,882,405	30,548,141
その他の収益（注）	150,906	5,440,839	5,591,745
外部顧客への売上高	27,816,642	8,323,244	36,139,887

(注) その他の収益は、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）に基づく収益不動産の売却収入及び「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づく賃貸収入等であります。

2. 顧客との契約から生ずる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生ずる収益を理解するための基礎となる情報は、「連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記 4. 会計方針に関する事項（4）重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生ずるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	203,435
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	228,007
契約負債 (期首残高)	168,643
契約負債 (期末残高)	169,495

契約負債は、主に不動産売買契約における顧客からの前受金及び工事請負契約における顧客からの未成工事受入金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループでは、残存履行義務に配分した取引価格について、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約はありません。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額もありません。

【開示対象特別目的会社に関する注記】

1. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社はその他不動産事業において、不動産特定共同事業法（任意組合型）に基づく不動産小口化商品の販売を行う事業を行っており、当該事業の仕組みの一環として任意組合を利用しております。

この事業においては、小口化商品の購入者が任意組合との間で不動産特定事業への参加契約を締結し、現物出資又は金銭出資を行います。任意組合は、現物出資又は金銭により購入された不動産から生じる損益の分配を受ける目的で組成されております。当該不動産の賃貸損益、売却損益等は、投資家に帰属します。

当社は、業務執行組合員（理事長）として、任意組合契約に従い、理事長報酬を得ており、当社の連結子会社である㈱インテリックスプロパティは、任意組合より一括して建物管理を委託され報酬を得ております。又、金銭出資型の場合は当社と任意組合間で不動産の譲渡が発生します。

なお、当連結会計年度における直近の財政状態は以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (2022年5月31日)
特別目的会社数	13組合
直近の決算日における資産総額（単純合算）	6,131,392千円
負債総額（単純合算）	1,901千円

2. 開示対象特別目的会社との取引金額等

(単位：千円)

	取引金額	項目	金額
理事長報酬（注1）	14,950	売上高	14,950
賃借料（注2）	10,011	売上原価	10,011

（注1）理事長報酬は、当該不動産の賃貸収入から決められた割合で算出された金額であります。なお、理事長報酬は連結損益計算書上の売上高で計上されております。

（注2）賃借料は、当該不動産において当社グループの利用部分における賃借料であります。なお、賃借料は連結損益計算書上の売上原価で計上されております。

（注3）上記以外の取引として、管理委託手数料収入等が発生しておりますが、取引金額に重要性がないため、記載を省略しております。

【1株当たり情報に関する注記】

- | | |
|---------------|-----------|
| 1. 1株当たり純資産額 | 1,381円47銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 74円55銭 |

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。

個別注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

① 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

② 満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）を採用しております。

③ その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。
匿名組合への出資については、匿名組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、組合決算の持ち分相当額を純額方式により当事業年度の損益として計上しております。

(2) デリバティブ

時価法を採用しております。

(3) 棚卸資産

① 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

② 仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法、その他は定率法によっております。

(2) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 無形固定資産

自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

均等償却によっております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特

(2) アフターサービス保証引当金

定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

アフターサービス保証工事費の支出に備えるため、過去の実績を基礎として見積算出額を計上しております。

4. 重要な収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。顧客との契約から生じる収益に関わるリノベーション事業は、主に中古マンションを仕入れ、リノベーションし商品価値を高めて販売する事業であり、又ソリューション事業は、主に収益不動産の売買を行っております。当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

(1) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。

なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金

③ ヘッジ方針

当社の社内規程に基づき、個別案件ごとにヘッジ対象を明確にし、当該ヘッジ対象の金利変動リスクをヘッジすることを目的として実施することとしております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎として判定しております。

ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては有効性の判定を省略しております。

(2) 消費税等の会計処理方法

控除対象外消費税等のうち固定資産に係る部分は、投資その他の資産の「その他」に計上し（5年償却）、それ以外は全額発生事業年度の期間費

用として処理しております。

(会計方針の変更に関する注記)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

収益認識会計基準等を適用したため、前事業年度の連結貸借対照表において、「流動負債」に表示していた「前受金」は、当事業年度より「契約負債」に含めて表示することといたしました。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、当事業年度に与える影響はありません。

(表示方法の変更に関する注記)

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「匿名組合投資利益」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

なお、前事業年度の「匿名組合投資利益」は10百万円であります。

(会計上の見積りに関する注記)

1. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	15,295,613千円
仕掛販売用不動産	4,226,552千円
不動産売上原価(棚卸評価損)	84,803千円

(2) 識別した項目に関わる重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、個別法における原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）による評価を行っています。収益性の低下により販売予定価格が下落した場合は、当該販売予定価格から見積販売直接経費を控除した価額を貸借対照表価額とし、差額を棚卸評価損として計上しております。

②主要な仮定

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価において重要な仮定は販売予定価格であり、一部の施設については、社外の不動産鑑定士の評価を利用しております。ただし、第三者からの取得や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

③翌事業年度の計算書類に与える影響

販売予定価格は、市況の変化、金利動向等により事業計画が計画通り進捗しないリスク等により、翌事業年度の計算書類に影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産	13,479,946千円
無形固定資産	553,079千円
減損損失	21,149千円

(2) 識別した項目に関わる重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法

固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失額を控除した価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は資産又は資産グループにおいて、営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス（賃貸事業は賃貸損益、宿泊事業は売上損益）、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上します。宿泊施設等の一部において減損の兆候があると判断しましたが、当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローがその帳簿価額を上回っており、減損損失は認識していません。無形固定資産として不特法商品等をWEB上で販売するシステム「X-Crowd」について、当該サービス廃止を決議したことで使用が継続できない状況となったことに伴い、減損損失を計上しております。

②主要な仮定

減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける重要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュフロー、正味売却価額の算定に用いる不動産鑑定評価額及び類似資産の市場価値であります。なお、宿泊施設の事業計画における主要な仮定は新型コロナウイルス感染症の収束シナリオを含む客室平均単価、客室稼働率です。新型コロナウイルス感染症の今後の展開を正確に予測することは困難であります、ワクチン接種の普及拡大等により一定期間後に収束するとの仮定のもと、今後の業績に与える影響は限定的と想定し、会計上の見積りを行っております。

③翌事業年度の計算書類に与える影響

将来の市況悪化等により事業計画が修正される等主要な仮定に変動が生じた場合、翌事業年度の計算書類に影響を与える可能性があります。

(追加情報)

(譲渡制限付株式報酬制度としての自己株式の処分)

当社は、2021年9月9日開催の取締役会において決議しました譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関し、2021年10月1日に手続きが完了いたしました。

自己株式処分の概要

(1) 処 分 期 日	2021年10月1日
(2) 処分する株式の種類 及 び 数	当社普通株式 93,200株
(3) 処 分 価 額	1株につき769円
(4) 処 分 総 額	71,670,800円
(5) 処分先及びその人数並 び に 処 分 株 式 の 数	当社業務執行取締役 4名 37,500株 当社執行役員 5名 8,000株 当社従業員 31名 30,000株 子会社業務執行取締役 3名 4,500株 子会社従業員 14名 13,200株

(新型コロナウイルス感染拡大の影響による会計上の見積りについて)

当社グループでは、新型コロナウイルス感染症の今後の展開を正確に予測することは困難であります、ワクチン接種の普及拡大等により一定期間後に収束するとの仮定のもと、今後の業績に与える影響は限定的と想定し、棚卸資産の評価や固定資産の減損損失の判定など、会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響や仮定設定は不確定要素が多く、今後の状況によっては、見積りと異なる可能性があります。

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

	当事業年度 (2022年5月31日)
建物及び構築物	809,993千円
土地	2,002,506
計	2,812,500

(リースバック物件の流動化)

(1) 特別目的会社の概要及び特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、資金調達先の多様化を図るため、不動産の流動化を行っております。

流動化におきましては、当社が不動産（信託受益権等）を特別目的会社（合同会社）に譲渡し、特別目的会社が当該不動産を裏付けとして借入等によって調達した資金を売却代金として受領しております。

特別目的会社に対しては、匿名組合契約を締結し、当該契約に基づき出資を実施しております。なお、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

	当事業年度 (2022年5月31日)
特別目的会社数	3社
直近の決算日における資産総額（単純合算）	4,274,078千円
負債総額（単純合算）	3,718,240千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

(単位：千円)

	取引金額	主な損益	
		項目	金額
匿名組合出資金	315,700	匿名組合投資損益	45,563
不動産譲渡高（注1）	4,438,786	売上高	4,438,786

(注1) 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は損益計算書上の売上高で計上されております。

(注2) 当社の連結子会社である㈱インテリックスプロパティは、特別目的会社に譲渡した物件の管理業務を受託しております。なお、金額については、重要性が乏しいため記載を省略しております。

【貸借対照表に関する注記】

1. 担保に提供している資産と債務の金額

<u>資産の内容</u>	<u>資産の金額</u>
販売用不動産	7,469,451千円
仕掛販売用不動産	1,504,022千円
建物	3,635,523千円
土地	7,592,796千円
借地権	464,906千円
建設仮勘定	9,130千円
計	20,675,830千円

<u>債務の内容</u>	<u>債務の金額</u>
短期借入金	4,016,740千円
1年内返済予定の長期借入金	3,175,295千円
長期借入金	7,501,988千円
計	14,694,024千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額	1,096,356千円
3. 期末時点において賃貸中の販売用不動産	6,963,694千円
4. 関係会社に対する金銭債権又は金銭債務	
(1) 金銭債権	168,779千円
(2) 金銭債務	555,390千円

【損益計算書に関する注記】

関係会社との取引高	
売上高	29,015千円
仕入高	2,243,176千円
販売費及び一般管理費（販売仲介手数料他）	318,728千円
営業取引以外の取引	25,110千円

【株主資本等変動計算書に関する注記】

当事業年度末日における自己株式の種類及び株式数	普通株式 274,009株
-------------------------	---------------

【税効果会計に関する注記】

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
未払賞与否認額	52,191千円
棚卸資産評価損否認額	100,953千円
事業税否認額	17,884千円
未払不動産取得税否認額	12,517千円
未払固定資産税否認額	10,985千円
未払法定福利費否認額	6,895千円
役員退職慰労引当金否認額	39,550千円
ゴルフ会員権評価損否認額	6,620千円
資産除去債務否認額	5,741千円
投資有価証券評価損否認額	80,557千円
関連会社支援損否認額	103,495千円
その他	33,267千円
小計	470,660千円
評価性引当額	△325,141千円
繰延税金資産合計	145,519千円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	2,424千円
繰延税金負債合計	2,424千円
繰延税金資産の純額	143,094千円

【関連当事者との取引に関する注記】

子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称 及び資本金	事業の内容	議決権等の 所有(被所有)割合	関連当事者 との関係	取引の内容 及び取引金額	科目及び 期末残高
子会社	(株)インテリックス 空間設計 20,000千円	建物、内装 工事の企画 ・設計等	所有 直接 100.0%	内装工事外注 役員の兼任	内装工事の設計・施工 内装工事外注費等 2,342,260千円	買掛金 491,317千円

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して当社が希望価格を提示し、価格交渉の上で決定しております。

(注2) 取引金額には消費税等は含まれておりません。

【収益認識に関する注記】

顧客との契約から生ずる収益を理解するための基礎となる情報については、「連結注記表【収益認識に関する注記】」に同一の内容を記載しておりますので注記を省略しております。

【1株当たり情報に関する注記】

1. 1株当たり純資産額	1,286円27銭
2. 1株当たり当期純利益	73円47銭

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。